

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 9月11日

宮崎地方裁判所民事部

裁判所書記官 福 山 雄 太

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 7年 9月25日から 令和 7年10月・2日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7年10月 9日 午前 9時30分 宮崎地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 7年10月23日 午前 9時50分 宮崎地方裁判所民事部
買受申出の保証の 提供方法		下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書。 (2) 銀行, 損害保険会社, 農林中央金庫, 商工組合中央金庫, 全国を地区とする信用金庫連合会, 信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書。
買受申出の資格の 制限 (民事執行規則33条)		☆印を付した物件は農地であるので, 権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り, 買受申出をすることができます。
一般の閲覧に供するため, 物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを 令和 7年 9月11日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。		

物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	3, 308, 000 2, 646, 400	一括	661, 600	67, 159	0
1	51, 000				
2	3, 257, 000				

物 件 目 録

1 所 在 延岡市天神小路

地 番 3 1 9 番 5

地 目 宅地

地 積 2 5 . 1 2 平方メートル

(現況)

地 目 私道

共有者	A	持分 8 分の 1
共有者	B	持分 2 4 分の 1
共有者	C	持分 2 4 分の 1
共有者	D	持分 2 4 分の 1
共有者	E	持分 1 6 分の 1
共有者	F	持分 3 2 分の 1
共有者	G	持分 3 2 分の 1
共有者	H	持分 8 分の 1
共有者	I	持分 8 分の 1
共有者	J	持分 8 分の 1
共有者	K	持分 8 分の 1
共有者	L	持分 1 6 分の 1
共有者	M	持分 1 6 分の 1

2 所 在 延岡市天神小路

地 番 3 1 9 番 6

地 目 宅地

地 積 3 1 9 . 7 6 平方メートル

物 件 目 録

共有者	A	持分8分の1
共有者	B	持分24分の1
共有者	C	持分24分の1
共有者	D	持分24分の1
共有者	E	持分16分の1
共有者	F	持分32分の1
共有者	G	持分32分の1
共有者	H	持分8分の1
共有者	I	持分8分の1
共有者	J	持分8分の1
共有者	K	持分8分の1
共有者	L	持分16分の1
共有者	M	持分16分の1

物 件 明 細 書

令和 7年 8月 6日

宮崎地方裁判所民事部

裁判所書記官 下 川 夏 実

1 不動産の表示

【物件番号1、2】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1、2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1、2】

本件共有者らが占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

境界がいずれも不明確である。

【物件番号2】

北西側部分を除き、境界が不明確である。

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実とそれに基づく法律判断に関して、執行裁判所の裁判所書記官の一応の認識を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります。）。

- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありません。また、記載されている事実や判断も要点のみの簡素なものですので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」もご覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」をご覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。また、B I T（不動産競売物件情報サイト）の「お知らせ」ページからダウンロードが可能です。

物 件 目 録

1 所 在 延岡市天神小路

地 番 3 1 9 番 5

地 目 宅地

地 積 2 5 . 1 2 平方メートル

(現況)

地 目 私道

共有者 A 持分 8 分の 1
共有者 B 持分 2 4 分の 1
共有者 C 持分 2 4 分の 1
共有者 D 持分 2 4 分の 1
共有者 E 持分 1 6 分の 1
共有者 F 持分 3 2 分の 1
共有者 G 持分 3 2 分の 1
共有者 H 持分 8 分の 1
共有者 I 持分 8 分の 1
共有者 J 持分 8 分の 1
共有者 K 持分 8 分の 1
共有者 L 持分 1 6 分の 1
共有者 M 持分 1 6 分の 1

2 所 在 延岡市天神小路

地 番 3 1 9 番 6

地 目 宅地

地 積 3 1 9 . 7 6 平方メートル

物 件 目 録

共有者	A	持分 8 分の 1
共有者	B	持分 2 4 分の 1
共有者	C	持分 2 4 分の 1
共有者	D	持分 2 4 分の 1
共有者	E	持分 1 6 分の 1
共有者	F	持分 3 2 分の 1
共有者	G	持分 3 2 分の 1
共有者	H	持分 8 分の 1
共有者	I	持分 8 分の 1
共有者	J	持分 8 分の 1
共有者	K	持分 8 分の 1
共有者	L	持分 1 6 分の 1
共有者	M	持分 1 6 分の 1

令和7年(ケ)第6号
令和7年4月22日受理
令和7年5月12日提出

現況調査報告書

宮崎地方裁判所
執行官 佐藤 浩二

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

- | | | | |
|---|------------------|------------------|--|
| 1 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 延岡市天神小路
3 1 9 番 5
宅地
2 5 . 1 2 平方メートル |
| | 共有者 | A | 持分 8 分の 1 |
| | 共有者 | B | 持分 2 4 分の 1 |
| | 共有者 | C | 持分 2 4 分の 1 |
| | 共有者 | D | 持分 2 4 分の 1 |
| | 共有者 | E | 持分 1 6 分の 1 |
| | 共有者 | F | 持分 3 2 分の 1 |
| | 共有者 | G | 持分 3 2 分の 1 |
| | 共有者 | H | 持分 8 分の 1 |
| | 共有者 | I | 持分 8 分の 1 |
| | 共有者 | J | 持分 8 分の 1 |
| | 共有者 | K | 持分 8 分の 1 |
| | 共有者 | L | 持分 1 6 分の 1 |
| | 共有者 | M | 持分 1 6 分の 1 |
| 2 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 延岡市天神小路
3 1 9 番 6
宅地
3 1 9 . 7 6 平方メートル |
| | 共有者 | A | 持分 8 分の 1 |
| | 共有者 | B | 持分 2 4 分の 1 |
| | 共有者 | C | 持分 2 4 分の 1 |
| | 共有者 | D | 持分 2 4 分の 1 |
| | 共有者 | E | 持分 1 6 分の 1 |
| | 共有者 | F | 持分 3 2 分の 1 |
| | 共有者 | G | 持分 3 2 分の 1 |
| | 共有者 | H | 持分 8 分の 1 |
| | 共有者 | I | 持分 8 分の 1 |
| | 共有者 | J | 持分 8 分の 1 |
| | 共有者 | K | 持分 8 分の 1 |
| | 共有者 | L | 持分 1 6 分の 1 |
| | 共有者 | M | 持分 1 6 分の 1 |

(土地用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	「住居表示未実施」
土地	物件１、２
現況地目	■私道（公衆用道路、物件１） ■宅地（物件２） □雑種地（物件 ） □山林 （物件 ） □ □
形状	□公図のとおり □地積測量図のとおり □建物図面（各階平面図）のとおり ■土地位置関係図のとおり
占有者及び占有状況	■土地共有者ら（物件１、２） □その他の者 ■上記の者が物件１土地を共有通路、物件２土地を更地の状態で占有している □物件 の土地については、公衆用道路として使用されている □「占有者及び占有権原」とおり
その他の事項	・物件１土地の南東側は市道（天神小路３号線）に接している。同土地には雨水集合枡が２箇所存在する（土地位置関係図）。
執行官保管の仮処分	■ない □ある [地方裁判所 支部 平成 年（ ）第 号 保管開始日 平成 年 月 日]
建物（目的外建物）	■ない □ある（詳細は「目的外建物の概況」とおり）
土地建物の位置関係	□建物図面（各階平面図）のとおり ■土地位置関係図のとおり

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(2枚目)

執行官の意見

- 1 物件2土地には雑草、樹木が生い茂っており、建築基準法上の道路とは接していない(写真④ないし⑥、⑨、土地位置関係図)。物件1土地の南東側部分は、南西側の目的外土地【340番、所有者建設省(名称変更、国土交通省)】に存在する遊歩道から下る階段が接続し、南東側市道に通り抜ける通路として周辺住民にも利用されている状態になっている(土地位置関係図)。
- 2 物件2土地には、閉鎖登記によると建物(家屋番号:319番6、種類:住宅、構造:木造セメント瓦葺平家建、床面積:48平方メートル、平成31年2月20日取壊し)の記録があるものの、建物基礎等は見当たらず、また地下の埋設物については不明である。
- 3 本件土地と各隣地との境界については、
 - (1) 物件1土地につき、目的外土地【319番9(所在:延岡市天神小路、地目:宅地)、329番1(所在:延岡市桜小路、地目:宅地)】とは、一部ブロック積等が存在するものの、境界標等境界を示すものは存在せず、いずれも不明確であり協議を要する。
 - (2) 物件2土地につき、北西側はブロック積の両端部分に赤色ペンキで塗られた表示線により概ね確認できる。その他はブロック積が一部存在するもののいずれも不明確であり協議を要する。
 - (3) 物件1土地と物件2土地との筆界は不明確につき協議を要する。
- 4 本件各土地の形状は、法務局備付けの公図とは異なっている。現場において概測したところ、面積については登記上の面積とは概ね一致する。
- 5 本件各土地の占有状況については、関係書類及び現場の状況等を総合して、2枚目記載のとおり認めた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(3枚目)

(調査経過用)

調査の経過

調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年4月28日 11:00-11:30(30)	物件所在地	☒ 物件確認 ☒ 外観写真撮影 ☐
令和7年5月1日 14:30-14:50(20)	宮崎地方法務局延岡支局	☒ 底地調査 ☒ 閉鎖登記簿・隣接地 登記簿取得 ☐
令和7年5月1日 14:55-15:15(20)	延岡市役所	☒ 公課証明書取得 ☒ 接面道路調 査 ☐
令和7年5月1日 15:20-16:00(40)	物件所在地	☒ 立入調査 ☒ 写真撮影 ☒ 土地概測 ☒ 評価人同行

(特記事項)

□ 令和 年 月 日

目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

□ 令和 年 月 日

目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

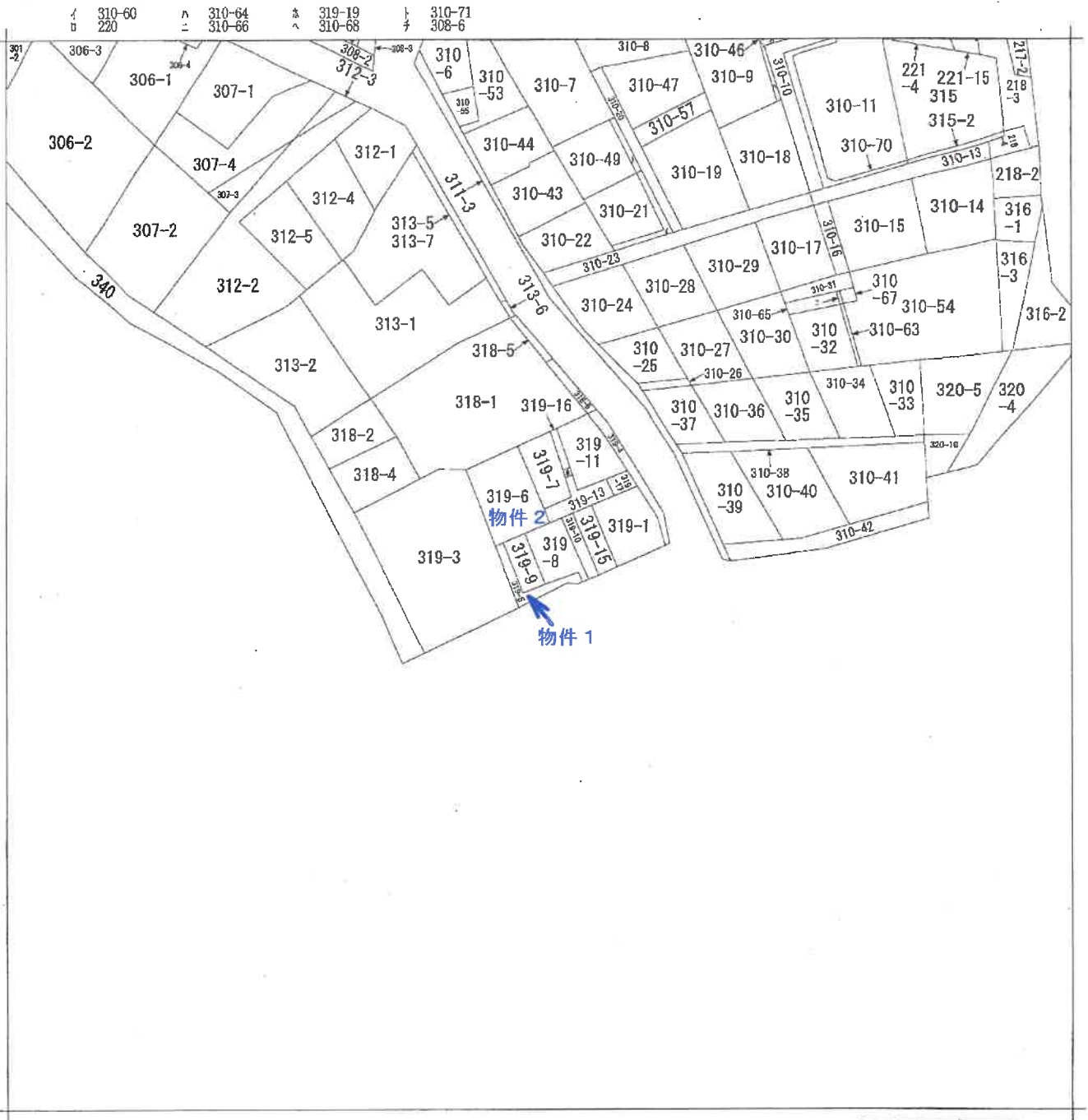
□ 令和 年 月 日

休日・夜間執行許可の提示をした。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4枚目)

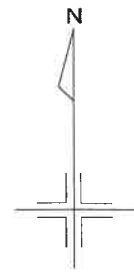
公図写し



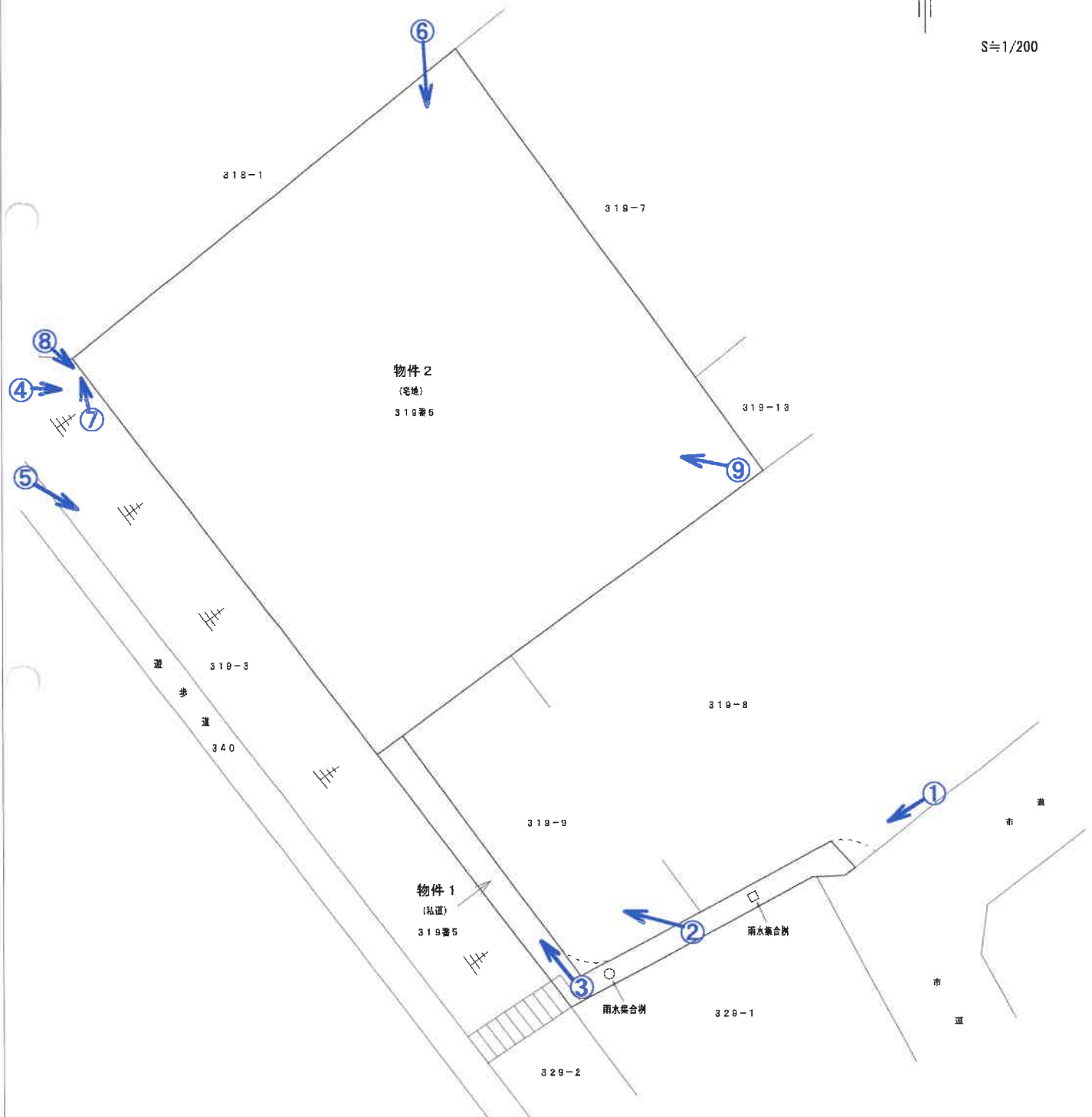
請 求 部 分	所 在 延岡市天神小路				地 番 319番5					
出 力 縮 小 率	1/600	精 度 区 分		座 標 系 番 号 又 は 記 号		分 類	地図に準ずる図面		種 類	旧土地台帳附属地図
作 成 年 月 日					備 付 年 月 日 (原 図)			補 事 記 項	方位不明	

A 3 版を A 4 版に縮小

土地位置関係図



S≒1/200



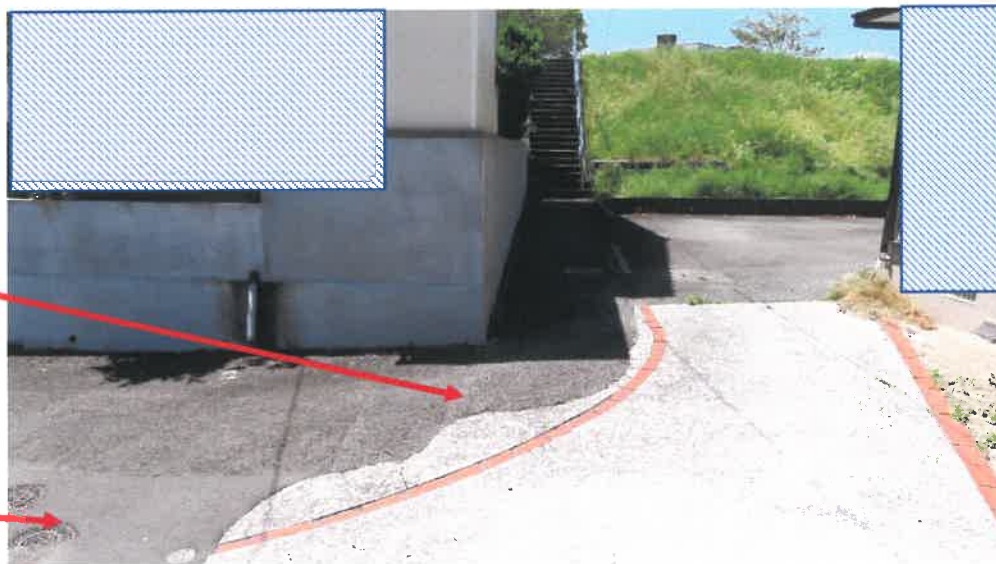
* 土地位置関係図は、建物の配置及び利用状況を図示したものであり、境界を確定した図面ではないので注意を要する。

写真撮影位置・方向○→

写真①

物件1 土地

市道



写真②

遊歩道への階段

物件1 土地



写真③

物件1 土地



写真④

物件 2 土地



堤（目的外土地：3 1 9 番 3、3 4 0 番）

写真⑤

物件 2 土地



写真⑥

物件 2 土地（北側）



写真⑦

物件 2
土地(西側)
赤色線



写真⑧

物件 2 土地南西側の状況



写真⑨

物件 2 土地(東側)





令和 7 年 (ケ) 第 6 号
令和 7 年 5 月 1 日 現地調査
令和 7 年 5 月 9 日 評 価

現地調査担当 佐藤 浩二 執行官

宮崎地方裁判所民事部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

長濱 宏昭

印

第1. 評 価 額

一 括 価 格	
金 3,308,000 円	
内 訳 価 格	
1	金 51,000 円
2	金 3,257,000 円

【付記事項】

- 一括価格とは、物件1・2の各不動産について、一括売却(民事執行法61条本文)を行う事を前提とした場合の価格である。
- ②：内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。

第2. 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと）等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以後発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3. 目的物件

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記簿記載と同じ

番号	所在等	登 記	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	宮崎県延岡市天神小路 319番5 宅地 25.12㎡	私道
2	所 在 地 番 地 目 地 積	宮崎県延岡市天神小路 319番6 宅地 319.76㎡	
番号	特 記 事 項		
1.2	本件周辺は地籍調査がなされておらず、また、本件には地積測量図も備え付けられていない。したがって、航空写真を参考にしつつ、隣地とのブロック積みを起点として、敷地一部を検尺し、全体的に概測した。その結果、概測面積は公簿数量と概ね一致した。ただし、あくまで概測であり、詳細については別途測量を要する。		
1.2	公図と現況の地型はやや異なり、隣接地との境界杭等も318番1との間にしか確認できず、全般的に隣接地との境界はブロック積み等によって仕切られているものの、協議を要する。		
1.2	物件1は建築基準法上の道路扱いはない私道である。また、南西側に隣接する堤（登記簿：建設省）にある遊歩道も建築基準法上の道路扱いはない。したがって、物件2は建物等の建築は現状では不能である。		
1.2	物件1.2との筆界は、境界杭等はなく、また一体利用されているため不明確である。		
住 居 表 示		『住居表示未実施』	

第4. 目的物件の位置・環境等

(1) 物件土地の概況及び利用状況等（物件1）

物 件	1	
位 置 ・ 交 通	J R日豊本線『延岡』駅の南西方・道路距離約3.3km 最寄バス停『桜小路』の北西・約250m（徒歩約4分） （別添『位置図』参照）	
付 近 の 状 況	延岡市中心部の一般住宅のほかアパート等も見られる住宅地域である。各種利便施設へのアクセスは良好であるが、当該地域に至るまでは狭隘道を通過せねばならず、アクセスはやや不良である。	
主 な 公 法 上 の 規 制 等 （道路の幅員等の個別 的な規制を考慮しない 一般的な規制）	都 市 計 画 区 分：市街化区域	
	用 途 地 域：第一種住居地域	
	建 蔽 率：60%	
	容 積 率：200%	
	防 火 規 制：なし	
	そ の 他 の 規 制：なし	
画 地 条 件	間 口：約1.3m	
	奥 行：一	
	形 状：通路状地	
	地 勢：概ね平坦	
	地 盤：普通	
接面道路の状況	南側で幅員約3.5m市道に接続する私道である。	
土地の利用状況等	物件2の私道及び一部準公道として使用されている。特記事項参照のこと。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道：あり	
	ガ ス 配 管：なし	
	下 水 道：なし(引込可)	
災 害 等 の 危 険 性	津波ハザード：特になし	国土交通省重ねるハザードマップ (令和7年4月25日時点)
	洪水ハザード：3.0～5.0m	
	高潮ハザード：0.5～1.0m	
	土砂災害 警戒区域等：特になし	宮崎県土砂災害警戒区域等マップ (令和7年4月25日時点)
	そ の 他：特になし	
埋蔵文化財の有無 及びその状態	延岡市文化財課への聴取によると、周知の埋蔵文化財包蔵地には指定されていない。	
土壌汚染の有無 及びその状態	1980年代の航空写真、登記簿等による調査の結果、汚染リスクの端緒は確認できない。	
特 記 事 項	本件南側に延岡市が設置した雨水集合桝が2ヶ所埋設されている。なお、設置の経緯については延岡市下水道課は不明とのことである。また、当該部分は南西側に位置する堤（登記簿：建設省）に存する遊歩道から下る階段が接続し、南東側市道へと通り抜ける通路として周辺住民にも利用されている状態になっている(土地建物位置関係図参照のこと)。	

第4. 目的物件の位置・環境等

(1) 物件土地の概況及び利用状況等（物件2）

物 件	2		
位 置 ・ 交 通	ＪＲ日豊本線『延岡』駅の南西方・道路距離約3.3km 最寄バス停『桜小路』の北西・約250m（徒歩約4分） （別添『位置図』参照）		
付 近 の 状 況	延岡市中心部の一般住宅のほかアパート等も見られる住宅地域である。各種利便施設へのアクセスは良好であるが、当該地域に至るまでは狭隘道を通せねばならず、アクセスはやや不良である。		
主 な 公 法 上 の 規 制 等 （道路の幅員等の個別 的な規制を考慮しない 一般的な規制）	都 市 計 画 区 分：市街化区域		
	用 途 地 域：第一種住居地域		
	建 蔽 率：60%		
	容 積 率：200%		
	防 火 規 制：なし		
	そ の 他 の 規 制：なし		
画 地 条 件	間 口：約16.0m（南東辺から北西辺）		
	奥 行：約17.0m（南西辺から北東辺）		
	形 状：概ね正方形		
	地 勢：概ね平坦		
	地 盤：普通		
接面道路の状況	物件1を介して南側で幅員約3.5m市道に接続する。		
土地の利用状況等	物件2は更地である。過去には建物があつたが、現在は滅失している。なお、地下埋設物の存在については目視では確認できなかったが、詳細については別途調査を要する。		
供 給 処 理 施 設	上 水 道：あり(延岡市水道課への聞取り)		
	ガ ス 配 管：なし		
	下 水 道 なし(引込可)		
災 害 等 の 危 険 性	津波ハザード	：特になし	国土交通省重ねるハザードマップ (令和7年4月25日時点)
	洪水ハザード	：3.0～5.0m	
	高潮ハザード	：0.5～1.0m	
	土砂災害 警戒区域等	：特になし	宮崎県土砂災害警戒区域等マップ (令和7年4月25日時点)
	そ の 他	：特になし	
埋蔵文化財の有無 及びその状態	延岡市文化財課への聴取によると、周知の埋蔵文化財包蔵地には指定されていない。		
土壌汚染の有無 及びその状態	1980年代の航空写真、登記簿等による調査の結果、汚染リスクの端緒は確認できない。		
特 記 事 項	延岡市水道課によると、本件には水道が引き込まれ量水器は設置されているとのことであるが、本件には雑草が繁茂しており、確認することができなかった。		

第5. 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

目的土地の価格を次の通り求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地積(㎡) ウ	その他補正 エ	土地価格(円) ア×イ×ウ×エ
1	48,500	0.100	25.12	—	122,000
2	48,500	0.500	319.76	—	7,754,000

(ア) 標準画地価格：第6の参考価格資料を参照のこと

(イ) 個別格差：物件1 私道 0.10 相乗積 0.100
物件2 建築不能 0.50 相乗積 0.500

(ウ) 地 積：公簿数量による

(エ) その他補正：特になし

2. 評価額の決定

前記により求めた土地価格に、競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

番号	基礎となる価格 (円) ア	占有減価率 イ	市場性 修正 ウ	競売市 場修正 エ	その他 の減価 オ	評価額(円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	122,000	1.00	0.70	0.60	1.00	51,000
2	7,754,000	1.00	0.70	0.60	1.00	3,257,000
計	7,876,000	価格(合計)				3,308,000

イ 占有減価修正：特になし

ウ 市場性修正：建築基準法上の道路に接道しておらず、現況では建築不可能であるため、市場性修正を施した。

エ 競売市場修正：評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性を考慮した。

オ その他の減価：特になし

第6. 参考価格資料

(1) 公示(基準)地価格

公示(基準)地番号 : 延岡 (公)-21	
所 在 :	宮崎県延岡市桜小路 3 3 4 番 2 外
価 格 :	52,300円/㎡
位 置 :	延岡 2.3 km
価 格 時 点 :	令和7年1月1日
地 積 :	186.00㎡
供 給 処 理 施 設 :	ガス ・ 水道 ・ 下水
接 面 道 路 :	北東 7.0m 市道
用 途 指 定 等 :	市街化区域 第一種住居地域 (建蔽率 : 60%、容積率200%)
地 域 の 概 要 :	一般住宅のほか共同住宅等も見られる住宅地域

(2) 固定資産評価額 (令和6年度固定資産公課証明書による)

物件 1	:	436,761 円
物件 2	:	5,559,667 円

(3) 標準画地価格の査定

標(基)準地 番 号	公示(標準) 価 格	時点修正	標準化補正	地域格差	規(比)準価格 とした価格
標準地	(円/㎡)				(円/㎡)
延岡(公)-21	52,300	$\times \frac{(100.2)}{100}$	$\times \frac{100}{(100)}$	$\times \frac{100}{(108)}$	$\div 48,500$

時 点 修 正 : 公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

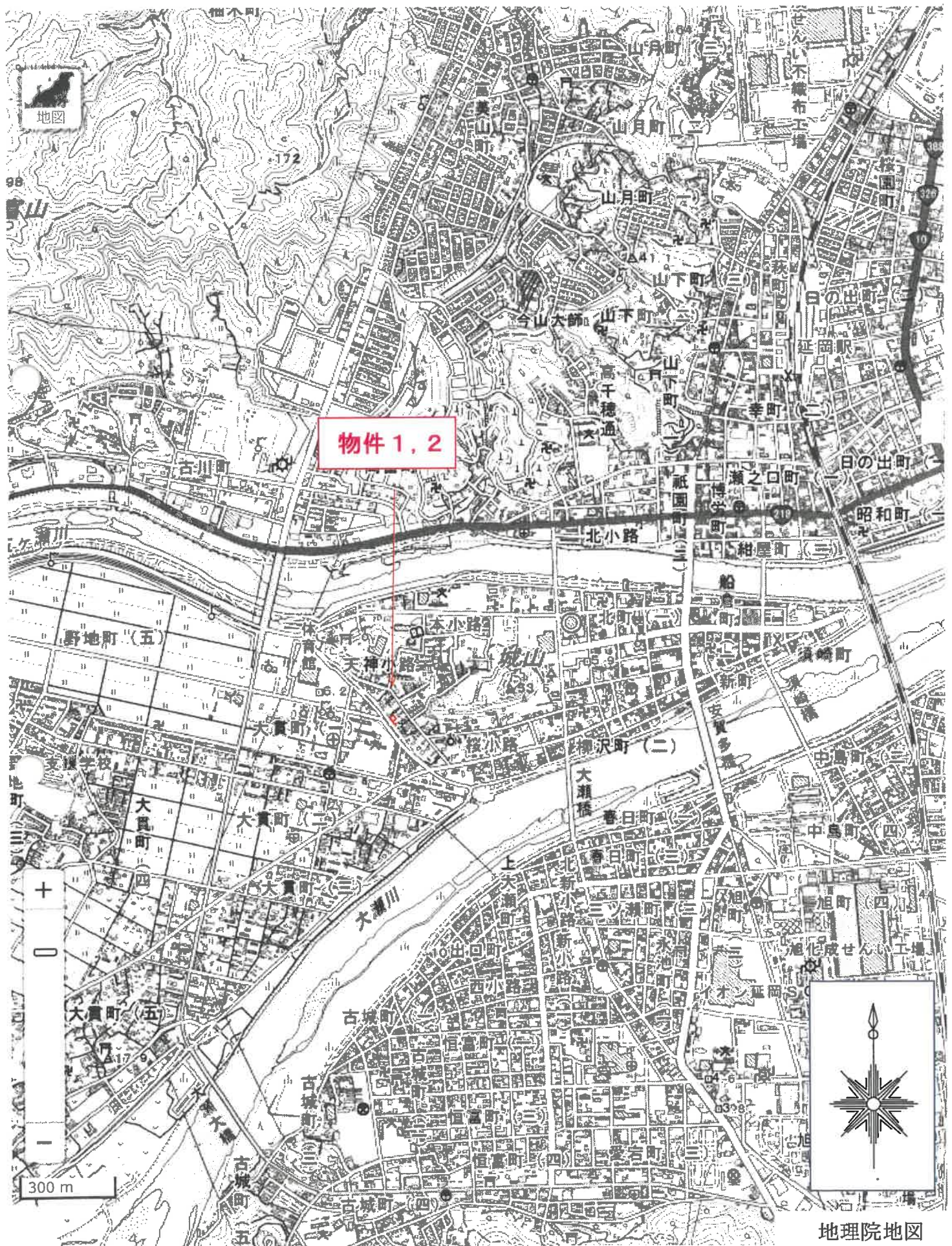
標 準 化 補 正 : 標準的画地 : 1.00

地 域 格 差 : 交通接近 1.00 街路 1.08 環境 1.00 $\div$ 1.08

第7. 附属資料の表示

1. 位置図
2. 公図写
3. 土地位置関係図
4. 間取図
5. 現況写真

以 上



イ	310-60	ハ	310-64	ホ	319-19	ト	310-71
ロ	220	ニ	310-66	ヘ	310-68	チ	308-6



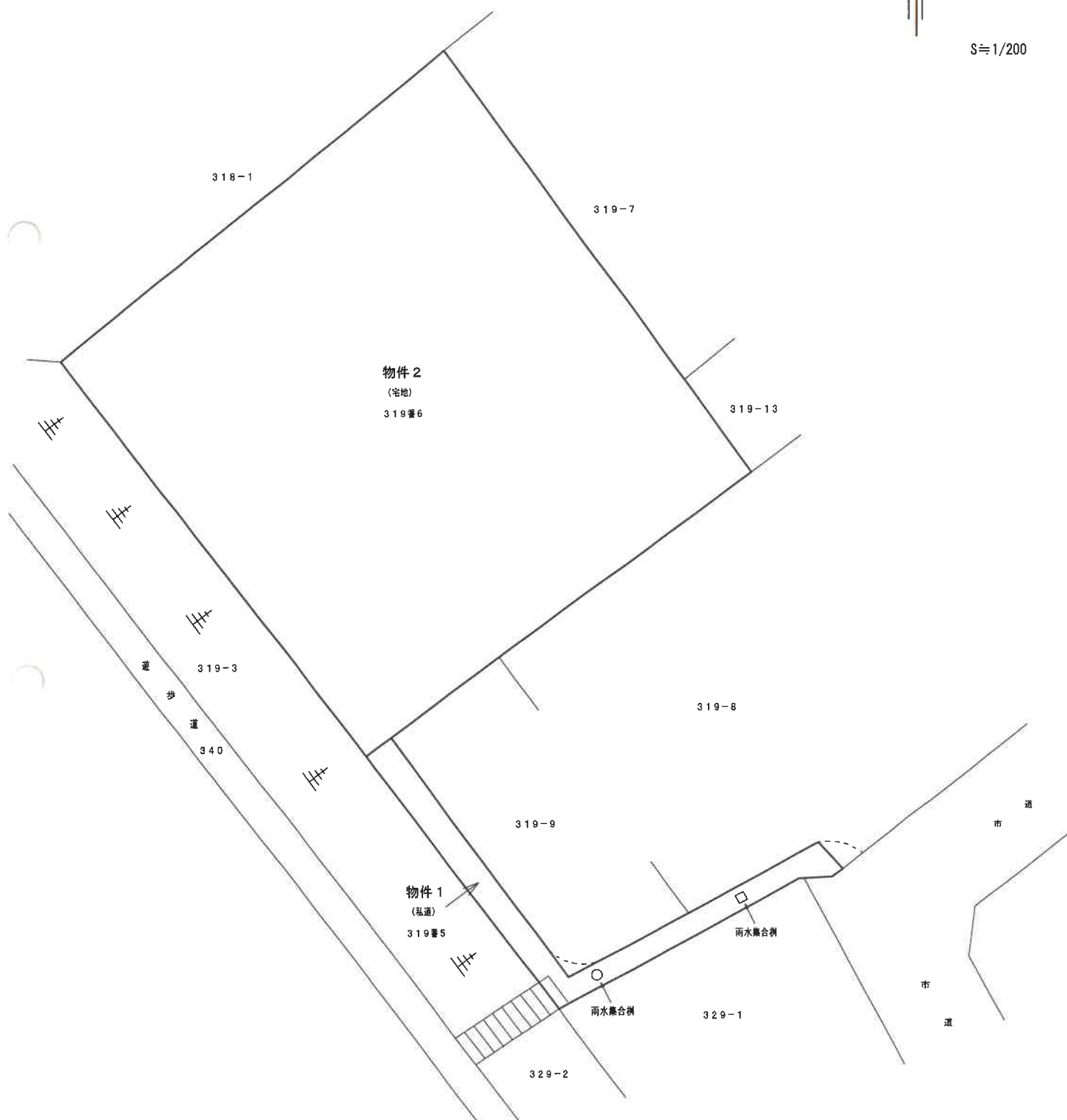
地番区域見出

(A 3 版をA4版に縮小)

土地位置関係図



S=1/200



* 土地位置関係図は、建物の配置及び利用状況を図示したものであり、境界を確定した図面ではないので注意を要する。

物件1
(私道)



北東方よりのぞむ



物件1
(私道)

南西方よりのぞむ

物件2
(宅地)



南西方(遊歩道)よりのぞむ

物件2
(宅地)



北西方(遊歩道)よりのぞむ